



Concession d'Aménagement
Ville de Rouen

ZAC LUCILINE (1035)

**Réalisation de l'opération d'aménagement de
la ZAC Luciline**

COMPTE RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE
Actualisé au 31/12/2006

SOMMAIRE

1 PRESENTATION DE L'OPERATION

- 1.1 OBJECTIFS
- 1.2 PROGRAMME
- 1.3 CADRE JURIDIQUE
- 1.4 INTERVENANTS

2 ETAT D'AVANCEMENT DE L'OPERATION (physique)

- 2.1 ACQUISITION
- 2.2 ETUDES ET TRAVAUX D'AMENAGEMENT
- 2.3 COMMERCIALISATION
- 2.4 PARTICIPATION DE LA COLLECTIVITE
- 2.5 MODALITES DE CONDUITE OPERATIONNELLE

3 ELEMENTS FINANCIERS

- 3.1 ANALYSE DES ECARTS DU BILAN
- 3.2 TRESORERIE ET FINANCEMENT
- 3.3 MISE EN ŒUVRE DES CONVENTIONS D'AVANCE EVENTUELLES

4 CONJONCTURE, ORIENTATION, CONCLUSION

- 4.1 OBJECTIFS PRINCIPAUX DE COURT TERME
- 4.2 PRECONISATIONS STRATEGIQUES

5 ANNEXES

dont BILAN et PLANS

CRAC ZAC LUCILINE

PRESENTATION DE L'OPERATION

I.1 OBJECTIFS

- les objectifs du projet :

La réalisation du quartier d'affaires Luciline s'inscrit dans une démarche générale de reconquête des quartiers Ouest de la ville de Rouen, engagée depuis quelques temps avec la réalisation du Pont Gustave Flaubert, la transformation des hangars portuaires, la création du palais des sports, la reconversion des Docks et Entrepôts.

Il s'agit de créer un quartier de ville à part entière, mixant les fonctions urbaines : immobilier de bureau mettant Rouen au niveau des autres métropoles régionales, dans une dynamique économique créatrice d'emplois tertiaires, logements de typologies et statut variés visant tous les types de publics (locatif aidé, locatif libre, accession à la propriété de différentes gammes) et activités économiques diverses (concessions automobiles, commerces et services).

- Surface de l'opération : 8,5 hectares environ
- Surface cessible : 5 hectares environ
- Mots clé : [renouvellement urbain](#)

I.2 PROGRAMME

Le programme prévisionnel de l'opération est d'environ 120 000 m² SHON de constructions selon les grands principes définis dans le schéma d'aménagement intégré au PLU :

- un secteur un bord de Seine pour l'implantation d'immeubles hauts, accueillant principalement des bureaux
- Un secteur, aux abords du Mont Riboudet, favorisant l'implantation de show room densifiés par des plots de bureaux pour des activités existantes ou futures de type concessionnaires automobiles
- Un secteur, en cœur d'îlots autour d'un grand mail piétonnier d'immeubles à vocation plutôt résidentielle, permettant l'implantation de commerces en rez-de-chaussée.

I.3 CADRE JURIDIQUE

I.3.1 Contrats entre la collectivité et la SEM

Convention Publique d'Aménagement

■ date délibération co-contractant	:	07/07/2006
■ date visa contrôle Légalité	:	21/07/2006
■ date notification	:	27/07/2006
■ date échéance convention	:	27/07/2021

I.3.2 Procédures

Type : ZAC

Dates :

- | | | |
|--------------------------------|---|---------------------|
| ■ adoption dossier création | : | le 24 décembre 2004 |
| ■ Adoption dossier réalisation | : | le 20 mai 2005 |
| ■ Publication | : | |
| ■ Modifications éventuelles | : | Sans objet |

I.3.3 Maîtrise foncière – Exercice des prérogatives de puissance publique

- | | | |
|--|---|----------------|
| ■ DUP date | : | le 20 mai 2005 |
| ■ DUP échéance | : | le mai 2010 |
| ■ Délégation du droit de préemption urbain | : | à l'EPFN |
| ■ Arrêté de cessibilité | : | |
| ■ Ordonnances d'expropriation | : | sans objet |

- Complément d'information : les procédures de DUP, dossiers de création et de réalisation vont être modifiés au dernier trimestre 2007

I.4 INTERVENANTS

- Co-contractant : Ville de Rouen – Rouen seine aménagement

- Equipe de maîtrise d'œuvre urbaine :
 - Paysagiste : Agence DEVILLERS et associés
 - BET Environnement : Hubert PENICAUD
 - BET VRD : O.G.I.
 - Concepteur Lumière : L'atelier Vincent THIESSON

- Architectes : Sans objet

- Géomètre : Actual Foncier Topographie

- Notaire : Maître DALION

- Commercialisateur : Rouen seine aménagement – Mme ALBERT

- Responsable d'opération : Rouen seine aménagement – Mme MASSET

ETAT D'AVANCEMENT DE L'OPERATION

2.1 ACQUISITIONS

2.1.1 Acquisitions réalisées

Sans objet, compte-tenu de l'avancement de l'opération

2.1.2 Acquisitions restant à réaliser

■ (Pour mémoire) Niveau des acquisitions par l'EPFN, depuis le début de l'opération

- Surface à acquérir (périmètre de la DUP) : 5 ha 65 a 94 ca
- Surface acquise : 85 a 10 ca
- Reste à acquérir : 4 ha 79 a 84 ca

■ Risques éventuels – commentaires complémentaires

Rouen seine aménagement acquerra le foncier en fonction des besoins de l'opération à l'EPFN.

2.2 ETUDES ET TRAVAUX D'AMENAGEMENT

2.2.1 Etudes

2.2.1.1 Etudes réalisées

➡ En 2006 ont été réalisées :

- Maîtrise d'œuvre urbaine : consultation et choix de l'équipe
- Géomètre : Relevé exhaustif de démarrage de l'opération réalisé
- Etudes de sol : Réalisation d'une étude historique et documentaire, ainsi que des sondages in situ pour fournir des informations sur l'étanchéité des sols, le niveau de la nappe, la portance des sols etc...
- Pollution : les études relatives à la pollution sont menées par l'EPFN. En 2006 : choix du prestataire : BURGEAP

➡ Montant total réglé en 2006 : 0 euro

➡ Montant cumulé réglé en 2006 : 0 euro

2.2.1.2 Etudes restant à réaliser

- Maîtrise d'œuvre urbain (équipe d'urbanisme et de maîtrise d'œuvre) :
 - Vérification de la faisabilité de l'opération - Développement des principes de constructibilité
 - Elaboration d'un schéma directeur réseau
 - Rédaction du cahier des charges architectural, urbain, paysager et environnemental
 - Fiches de lots pour la consultation de la phase I de l'opération
 - Outils de communication pour une journée investisseurs sur le site
- Etudes pré-opérationnelles :
 - Archéologie : saisine par la ville de la préfecture et de la DRAC. Diagnostic archéologique en cas de demande préfectorale
 - Pollution : études historiques, documentaires et relevés in situ par les prestataires de l'EPFN
- Etudes thématiques :
 - Etude de marché commerces pour affiner la programmation et compléter le cahier des charges de consultation promoteur
 - Etude de marché immobilier de bureaux dans le même esprit
 - Eventuellement des études complémentaires de faisabilité techniques, financières et administratives concernant des questions d'ordre environnementale, sur la question énergétique par exemple

➡ Montant prévisionnel des études à réaliser en 2007 : 297 Keuros TTC

2.2.2 Travaux :

2.2.2.1 Travaux réalisés : Sans objet

2.2.2.2 Travaux restant à réaliser – prévision 2007 : pas de travaux en 2007

2.3 COMMERCIALISATION

2.3.1 Commercialisations réalisées

2.3.1.1 Compromis et autres protocoles : Sans objet

2.3.1.2 Actes de cession : Sans objet

2.3.2 Commercialisations à réaliser

Il est envisagé une commercialisation par le biais d'une consultation de promoteurs/investisseurs à lancer au cours de l'année 2007.

Cette consultation concerne la première tranche de l'opération au Sud Ouest du site, elle représente environ 25 % de la constructibilité de la ZAC.

2.4 PARTICIPATION DE LA COLLECTIVITE

■ Evolution et calendrier de la participation

La participation de la collectivité comprend :

- Les cessions d'ouvrage qui sera versée après la réalisation des dits équipements, à partir de 2009
- la participation d'équilibre qui sera versée au fur et à mesure de l'avancée de l'opération, dont le montant est déterminé annuellement dans le cadre du CRACL.

En 2008, la participation d'équilibre sollicitée s'élève à 500 000 euros.

2.5 MODALITES DE CONDUITE OPERATIONNELLE

■ Pilotage de l'opération et démarche partagée :

Le suivi de l'opération est réalisé dans les cadres suivants :

- Organisation et animation d'un comité technique et un comité de pilotage se tenant en moyenne une fois par mois
- Organisation et animation des réunions thématiques en fonction des sujets spécifiques à traiter

ELEMENTS FINANCIERS

3.1 ANALYSE DES ECARTS DU BILAN

- Total des dépenses TTC du bilan = 45 M€
- Total des recettes TTC du bilan = 45 M€

➡ Analyse des écarts par rapport aux prévisions du CRACL précédent

Compte tenu du degré d'avancement de l'opération, il n'est pas prévu d'actualiser son bilan dans le présent CRACL.

Les différences que l'on peut constater dans le bilan sont d'ordre :

- financières : ajustement de la trésorerie, des avances et emprunts et donc des frais financiers
- comptables : il s'agit de réaffecter des dépenses ou recettes et à les changer de ligne bilan.

3.2 TRESORERIE ET FINANCEMENT

- Avance :

Une avance de 150 000 euros a été versée par la ville en 2006

Afin de couvrir les besoins en trésorerie de l'opération, Rouen seine aménagement sollicite une avance de 300 000 euros en 2007

■ Emprunt à prévoir :

Au vu du programme et compte tenu des prévisions, il est prévue la mobilisation d'un emprunt **début 2009** d'un montant d'un Million d'euros €. Et début 2011 de 3 Millions d'euros

La garantie du concédant à hauteur de 80 % sera sollicitée.

■ Trésorerie :

Au **31/12/2006**, la trésorerie était de : 38 K€

Au **31/12/2007**, la trésorerie prévisionnelle est estimée à : - 110 K€

■ Poids des frais financiers en % dépenses : **6 %**

■ Subventions :

La ligne subventions passe de 7176 K€ TTC à 2 501 K€ TTC (différence de 4,6 M€). Cet écart s'explique par la non-taxation des subventions et participations d'équilibre (arrêté du 16 avril 2007).

Par ailleurs, les subventions envisagées dans le bilan du dossier de réalisation de la ZAC, sont des hypothèses non encore validées.

3.3 MISE EN ŒUVRE DES CONVENTIONS D'AVANCE EVENTUELLES

Il est envisagé une avance de 300 000 euros TTC au cours de l'année 2007

NOTE DE CONJONCTURE ET CONCLUSIONS

4.1 OBJECTIFS PRINCIPAUX DE COURT TERME

L'objectif principal à court terme est de se donner les moyens de sélectionner des équipes d'opérateurs pour les constructions sur les emprises privées, sur la première tranche de l'opération. Il s'agit en préalable de débattre puis s'accorder sur les options définitives prises sur le schéma d'aménagement, sur les actions prioritaires environnementales, sur les programmations spécifiques liées au logement, aux commerces et aux bureaux etc...

4.2 PRECONISATIONS STRATEGIQUES

Afin d'anticiper tout problème dans le cadre de la commercialisation des lots, il est préférable d'intégrer toutes les contraintes qui seront imposées aux opérateurs, dès la consultation. Tout changement de position, après la sélection de l'équipe de promoteur/investisseur décrédibilisera la maîtrise d'ouvrage de l'opération et l'affaiblira dans les négociations.

Une nouvelle évaluation du montant des acquisitions foncières sera à réaliser pour actualiser et viabiliser le bilan de l'opération.

- BILAN ET PLAN DE TRESORERIE PREVISIONNELS en date de 2005 : rappel du dossier de réalisation
- CONVENTION D'AVANCE
- BILAN PREVISIONNEL APPROUVE AU DOSSIER DE REALISATION DE LA ZAC ET BILAN PREVISIONNEL APPROUVE CORRIGE